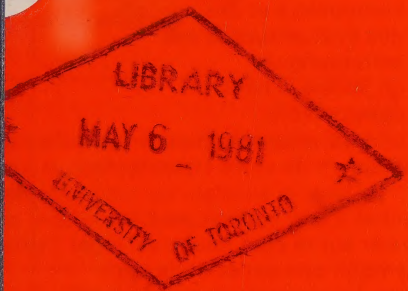


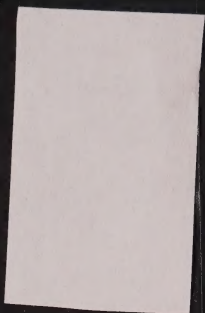
VF

CALL NO.
CA20N
CC
-Z 320
GOVT

the un
gement!



 Ministère de
la Consommation
et du
Commerce
Ontario

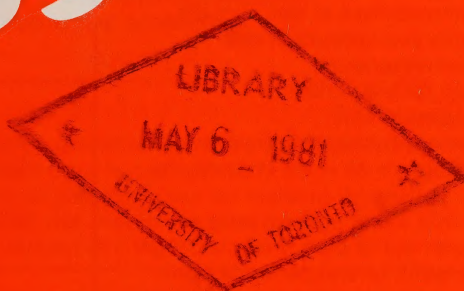


CADON
CC
-2320

(4)

VF

**vous
voulez
acheter
un
logement!**



Ontario

Ministère de
la Consommation
et du
Commerce



Une maison, c'est:

- un placement pour vous protéger contre l'inflation;
- un foyer où les enfants pourront grandir à l'aise;
- un choix qui reflète vos goûts personnels;
- un endroit bien à vous, loin des tracasseries de votre milieu de travail.

Acheter une maison signifie:

- Faire appel à des prêteurs hypothécaires, des agents immobiliers et des avocats, des évaluateurs et des entrepreneurs;
- un fardeau financier considérable;
- une transformation peut-être majeure de votre style de vie.

L'achat d'une maison peut se révéler sur le plan financier, légal et émotif, une expérience complexe. La présente brochure a été préparée dans le but de vous aider à franchir les diverses étapes, parfois confuses mais passionnantes, qui vous séparent actuellement de votre objectif.

***Available in English, on request.
Disponible en anglais, sur demande.***

1

2

3

4

5

6

7

8

Table des matières

Procédons par élimination 4

- Quelle somme puis-je me permettre de dépenser?
 - Emplacement
 - Types d'habitation
 - Propriété: individuelle, copropriété, coopérative
 - Commençons nos recherches
-

Faites votre inspection 12

- L'extérieur
 - L'intérieur
 - Les choses que vous ne pouvez pas voir
 - Conservation de l'énergie
-

Soumettez votre offre 15

- Offres, contre-offres et dépôt
 - Le travail des avocats
-

Le financement qu'il vous faut 18

- Première et deuxième hypothèques
 - Amortissement et échéance
-

Protection de l'acheteur 22

- Régime de garanties des nouveaux logements
 - Protection pour la copropriété
 - Régime de garanties pour les maisons revendues
 - Vous avez des problèmes avec votre agent immobilier?
-

Réponses à quelques questions 25

Quelques termes propres aux transactions immobilières 30

Guide budgétaire 32

1

Procédons par élimination

Quelle somme puis-je me permettre de dépenser?

De nos jours, les familles qui peuvent se permettre d'acheter une maison au comptant sont peu nombreuses. Cela signifie que vous devrez emprunter. Le montant emprunté pour acheter une maison est appelé "emprunt hypothécaire" et les personnes qui consentent de tels prêts sont appelées "créanciers hypothécaires" ou tout simplement "prêteurs hypothécaires".

Les banques, coopératives de crédit, compagnies de fiducie et compagnies d'assurance consentent des prêts hypothécaires; il pourra aussi arriver qu'un vendeur accepte de consentir une hypothèque.

Grâce à l'expérience accumulée au cours des années, les prêteurs hypothécaires ont mis au point un certain nombre de règles pratiques pour vous aider à décider quelle somme vous devriez consacrer à l'achat d'une maison.

1. Le prix d'achat ne doit pas être supérieur à $3\frac{1}{2}$ fois votre revenu annuel net (après impôt). Si vous achetez la maison avec une autre personne qui dispose d'un revenu stable, additionnez les deux salaires pour effectuer le calcul.
2. Votre versement mensuel pour le paiement de l'hypothèque et $1/12$ de vos taxes municipales annuelles ne doivent pas totaliser plus de 30 pour cent de votre ou de vos salaires mensuels bruts (avant impôt). Par exemple: si vous gagnez \$1 500 par mois, le montant de votre versement pour l'hypothèque et les taxes doit être de \$450 par mois ou moins. Si vous gagnez \$2 000 par mois, les paiements ne devront pas dépasser \$600.
3. Le total de votre versement pour hypothèque, plus les autres dettes (cartes de crédit, paiements sur une voiture, etc.) ne devrait pas totaliser plus de 40 pour cent de votre revenu brut mensuel.

Consultez un prêteur hypothécaire ou un agent immobilier pour obtenir plus de renseignements sur le montant que vous pouvez raisonnablement consacrer à votre achat et sur le type de prêt que ces compagnies seraient prêtes à vous offrir.

Emplacement

Maintenant que nous savons quel montant vous pouvez vous permettre de dépenser, réduisons encore un peu plus les possibilités de choix en établissant à quel endroit cette maison doit se trouver.

Voici une liste des facteurs auxquels on se réfère le plus souvent au moment de choisir un emplacement:

- proximité du lieu d'emploi?
- proximité des écoles, églises, centres commerciaux?
- qualité des services municipaux (police, incendie, ramassage des déchets, éclairage)?
- proximité des transports en commun?
- proximité de lieux bruyants: routes, aéroport, usine?
- garage incorporé ou stationnement dans la rue?
- proximité d'un parc?
- si vous devez déménager plus tard, possibilité de revente?
- vous sentez-vous en sécurité dans ce quartier?
- vérifiez les règlements de zonage auprès de votre bureau municipal de planification. Prévoit-on procéder à un élargissement des rues? Est-il légalement permis de construire un magasin ou une tour d'appartements près de votre résidence?
- vous sera-t-il permis d'ajouter à la maison une ou deux unités? S'il existe déjà un appartement dans cette maison, est-ce conforme aux règlements?

Vous savez ce que vous cherchez (ou presque)

Vous avez déjà établi quelle somme d'argent vous êtes prêt à consacrer et vous avez choisi votre quartier; mais ce n'est pas suffisant, il reste encore quelques choix de base à effectuer: (a) le type de maison, (b) cherchez-vous une maison neuve, plus ancienne ou préférez-vous la faire construire, (c) quelles sont les caractéristiques que vous considérez essentielles et quel type de possession choisirez-vous.

Étudions d'abord ces questions avant de commencer à visiter notre première maison.

Types d'habitation

Voici une liste des types d'habitation que l'on retrouve le plus fréquemment, accompagnée d'une description de certains des avantages et des inconvénients qu'ils comportent.

- La maison unifamiliale. Les maisons de ce type sont situées sur leur propre terrain et elles ne sont rattachées à aucune autre maison. Vous pouvez ainsi mieux protéger votre intimité. La maison unifamiliale est habituellement plus dispendieuse que les autres types de maison. Les travaux d'entretien de la propriété pourront également nécessiter des efforts plus considérables selon les dimensions du terrain;
- La maison jumelée. Ce type de maison comprend des unités distinctes rassemblées sous un même toit. Ce type d'habitation est habituellement moins dispendieux que la maison unifamiliale mais l'intimité dont vous pouvez jouir et l'espace de terrain disponible sont également réduits. Grâce au mur mitoyen, les personnes qui habitent dans l'une des unités ne peuvent avoir accès à l'autre et les frais de chauffage sont réduits comparativement au cas de la maison unifamiliale.
- La maison en rangée. Il s'agit là d'un type de logement rassemblant sous un même toit trois maisons ou plus dont le style et les dimensions sont généralement semblables. Les maisons en rangée sont souvent étroites et comptent deux ou trois étages, ce qui signifie que vous devrez fréquemment monter ou descendre des escaliers. Ce style d'habitation pourra se révéler moins dispendieux dans les banlieues mais dans les centres-villes, les maisons en rangée neuves ou rénovées sont dispendieuses. Les maisons en rangée de construction plus ancienne sont accompagnées de garages placés en bandes alors que les maisons en rangée de construction plus récente possèdent souvent un garage incorporé au sous-sol;
- La maison reliée. Il s'agit là d'une variante de la maison en rangée mais, dans ce cas, les unités d'habitation ne sont pas nécessairement de style comparable et elles sont souvent reliées les unes aux autres par un garage qui permet d'avoir accès à la cour.

Faire construire une maison ou en acheter une neuve ou une plus ancienne?

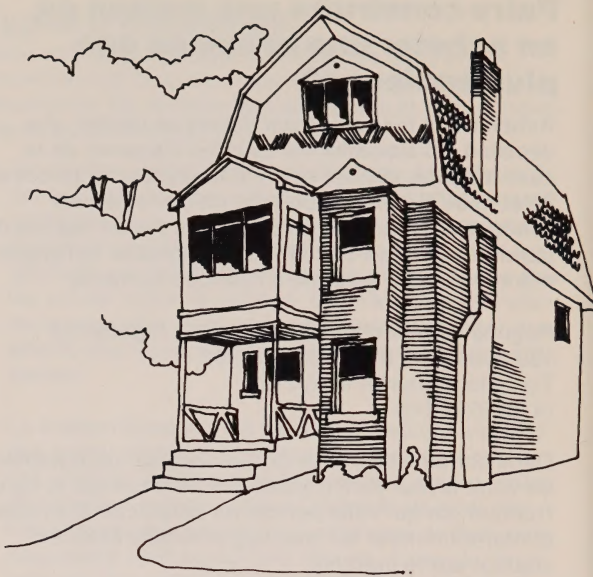
Acheter une maison neuve pourra se révéler une décision satisfaisante car tous les éléments de la cave jusqu'au grenier et toute la tuyauterie seront à l'état neuf. De plus, toutes les maisons neuves vendues en Ontario sont couvertes par un régime de garantie. On peut obtenir de plus amples renseignements sur cette garantie à l'adresse suivante:

Régime de garanties des nouveaux logements
180 ouest, rue Bloor, bureau 702
Toronto (Ontario) M5S 2V6
(416) 922-3005

Dans certains cas, vous pouvez obtenir un transfert en votre faveur de l'hypothèque détenue par le constructeur, ce qui vous permet de bénéficier d'un taux d'intérêt inférieur au taux hypothécaire alors en vigueur sur le marché.

Compte tenu des éléments qui seront ou ne seront pas compris avec l'achat de votre nouvelle maison, vous devrez peut-être assumer des frais supplémentaires considérables pour des objets comme l'équipement de jardin, les tapis, draperies, tringles et appareils électroménagers.

L'achat d'une maison plus ancienne comporte plusieurs avantages. Ces maisons sont généralement situées dans des quartiers déjà bien aménagés et plusieurs sont dotées de détails architecturaux (plafonds élevés, pièces de grandes dimensions, briques décoratives et aménagement paysager) qui ne sont pas disponibles dans la plupart des maisons neuves. Le côté négatif, dans ce cas, c'est qu'il vous faudra peut-être procéder à des travaux dispendieux de rénovation ou de réparation de certaines parties essentielles de la maison (le toit, les fondations, la tuyauterie, le système électrique). Selon les conditions du marché, il est possible que vous puissiez assumer une hypothèque déjà existante sur une maison plus ancienne à un taux d'intérêt inférieur au taux du marché. Cependant, si les propriétaires ont complètement remboursé leur hypothèque, vous devrez emprunter l'argent au taux du marché pour obtenir l'hypothèque nécessaire pour financer votre maison.



Si vous choisissez de faire construire votre propre maison, vous pourrez assister à toutes les étapes des travaux. Si vous vous y connaissez en matière de construction, vous serez en mesure de vérifier la qualité du travail. Cependant, la plupart des constructeurs ne vous permettront pas de modifier les plans après le début des travaux, sauf si vous acceptez de payer des frais considérables à cet égard. Un problème important qui peut survenir lors de l'achat d'une maison encore non construite est la possibilité que cette maison ne soit pas prête au moment où vous devez emménager.

Quelles sont les caractéristiques dont vous avez besoin?

Quels sont les éléments que vous tenez à posséder dans votre maison, actuellement et à l'avenir? Voici une liste pour faciliter cette vérification.

- nombre de chambres, de salles de bains
- salle familiale, salle de télévision
- espace de rangement
- salle de buanderie
- garage
- aménagement paysager
- appareils électroménagers encastrés
- planchers faciles à nettoyer

Ajoutez à cette liste tous autres éléments qui pourront vous aider à préciser votre choix.

Types de possession

■ Propriété individuelle

Jusqu'à tout récemment, il s'agissait là, à toutes fins pratiques, du seul choix considéré par les personnes désireuses d'acheter une maison. Bien que la propriété individuelle demeure encore le type de possession le plus courant, il existe maintenant diverses variations de ce type qui pourront vous intéresser.

■ Copropriété

Si vous achetez une habitation en copropriété, il s'agira en général d'un appartement ou d'une maison en rangée, le titre individuel de l'unité que vous occuperez vous appartiendra en propre et vous partagerez les frais d'entretien avec les autres propriétaires pour les espaces mis en commun. Ces espaces partagés en commun comprennent les entrées privées, les pelouses, la piscine, le terrain de jeux et les aires de stationnement. Le propriétaire en copropriété pourra être appelé à payer une somme pouvant s'échelonner entre \$40 et quelques centaines de dollars par mois pour l'entretien de ces espaces partagés en commun.

Un conseil d'administration élu par les propriétaires en copropriété établit les règlements applicables à tous les propriétaires. Lorsque vous désirez vendre votre unité, vous pouvez la vendre à toute personne de votre choix, comme si vous étiez le propriétaire d'une maison unifamiliale.

La copropriété est un type de possession surtout populaire auprès des personnes qui préfèrent éviter d'effectuer eux-mêmes les travaux d'entretien de leur propriété à l'extérieur des quatre murs de l'unité qu'ils habitent. Les habitations en copropriété peuvent être moins dispendieuses que les maisons unifamiliales et les maisons en rangée.

■ Coopérative

Lorsque vous vous joignez à une coopérative, vous faites partie d'un groupe de personnes qui ont participé à la mise sur pied du projet de construction d'un édifice ou d'un groupe d'édifices ou qui en ont fait l'achat. Le versement à payer pour l'hypothèque et la facture de taxe sont émis au nom du groupe dans son entier. Chaque propriétaire paie une tranche de l'hypothèque totale et de la facture de taxe, conformément à la valeur de son unité exprimée comme une fraction de la valeur totale de la coopérative. Il s'agit là d'un cas semblable à celui d'un associé au sein d'une entreprise.

Chaque membre détient une part sociale ou un certificat représentant son avoir dans le total de l'entreprise et il détient un bail à perpétuité ou un bail de 99 ans sur son unité. Cette unité ne vous appartient pas individuellement en propre.

Comme dans le cas de la copropriété, la coopérative est gérée par un conseil d'administration élu par les membres de la coopérative. Mais contrairement à la copropriété, si l'un des membres ne peut payer son hypothèque, les autres membres devront s'occuper de fournir la différence.

Les personnes qui décident d'habiter dans une coopérative font généralement ce choix à cause du prix peu élevé des unités comparativement aux propriétés individuelles et parce qu'elles apprécient le climat communautaire qui se développe entre les personnes responsables en commun de l'administration d'une entreprise complexe et d'importance considérable.

Lorsque vous désirez vendre l'unité que vous possédez dans la coopérative, les membres du conseil d'administration ou l'ensemble des membres de la coopérative peuvent se réserver le droit de refuser un acheteur possible s'ils ont des réserves quant à son intégration au sein de la communauté.

Commençons nos recherches!

Après le travail minutieux de planification que nous venons de terminer, nous sommes prêts à commencer les recherches. Ici encore, il y a plusieurs façons de procéder:

Pour commencer, il est facile de vérifier les annonces publiées dans les journaux et dans les circulaires de publicité des agents immobiliers. Lorsque vous trouvez une maison qui vous plaît, téléphonez au numéro indiqué dans l'annonce (il s'agira presque toujours du numéro d'un agent travaillant pour une compagnie immobilière) et prenez rendez-vous pour visiter la maison. Si vous ne disposez pas de moyen de transport, l'agent immobilier viendra souvent vous chercher lui-même.

Regardez dans les pages jaunes de votre annuaire de téléphone sous la rubrique "Courtiers en immeubles" et téléphonez ou rendez visite à quelques agents. Les courtiers en immeubles sont des personnes qui possèdent les autorisations requises pour vendre des maisons. Ceux-ci conservent des listes, avec photos, de toutes les maisons dont la vente leur a été confiée. En expliquant à un agent immobilier le type de mai-

son que vous recherchez, il ou elle sera en mesure de découvrir pour vous des maisons qui correspondent à vos besoins et à la somme que vous pouvez consacrer à l'achat.

N'oubliez pas que l'agent immobilier travaille pour le vendeur de la maison et qu'il gagne une commission calculée en pourcentage du prix de vente. Bien que les agents immobiliers soient tenus de respecter un code d'éthique vis-à-vis de l'acheteur, il vaut mieux choisir avec soin votre agent afin d'être en mesure de lui accorder toute votre confiance. Un courtier immobilier qui affiche dans ses bureaux un signe confirmant son appartenance à une association immobilière est tenu de se conformer à un code d'éthique en vigueur à l'échelle nationale.

Si vous êtes en mesure de le faire, parcourez en voiture les quartiers qui vous intéressent. Dans les secteurs récemment aménagés, vous pourrez visiter des maisons modèles offertes par les constructeurs. Dans d'autres quartiers, vous trouverez des panneaux indiquant l'intention du propriétaire de vendre sa maison et mentionnant le nom du courtier chargé de la vente ou le numéro de téléphone à composer s'il s'agit d'une vente privée. Communiquez avec les personnes en cause et prenez rendez-vous pour visiter la maison.

Prenez le temps qu'il vous faut

À moins que des circonstances spéciales vous en empêchent, prenez votre temps. Conservez des notes détaillées sur les maisons que vous avez visitées et inscrivez les réactions qu'elles vous ont inspirées. Vous tenez à obtenir la meilleure propriété possible pour votre argent et il n'y a aucune raison de vous presser d'acheter la première ou la deuxième maison visitée. Le fait de visiter 10, 20 maisons ou plus avant de fixer votre choix n'a rien d'exceptionnel.



2

Faites votre inspection

L'extérieur

La plupart des gens tiennent compte de l'apparence extérieure d'une maison pour se faire une première opinion. Voici quelques points que vous devrez vérifier à l'extérieur.

- L'état de la peinture sur les murs, les encadrements des fenêtres et les gouttières
- L'état de la toiture, de la cheminée et des gouttières
- Est-ce que la pente du terrain s'éloigne de la maison?
- L'entrée d'auto est-elle en bon état?
- L'état des moustiquaires et des contre-châssis.
- L'état de la brique, des marches, des encadrements de fenêtres, des portes, des mains-courantes et de l'éclairage extérieur.
- L'orientation de la maison. Dans quelle direction se trouvent les fenêtres principales? Les fenêtres orientées vers le sud donnent généralement des factures de chauffage moins élevées et un éclairage plus abondant. Par contre, si les fenêtres sont orientées vers le nord, les pièces seront plus sombres et les factures de chauffage plus élevées.
- L'aménagement paysager a-t-il été effectué convenablement? Y a-t-il des arbres sains et bien placés.

L'intérieur

- La disposition générale et l'apparence — nombre de pièces, accès aux pièces les plus souvent utilisées (est-il nécessaire de traverser une chambre pour se rendre à la salle de bains), la salle à manger est-elle à côté de la cuisine?
- Est-ce que vos meubles entreraient dans les pièces?
- Y a-t-il suffisamment de placards et de garde-robes?
- Les appareils électroménagers et les appareils d'éclairage sont-ils en bon état?
- Est-ce que les serrures des portes, les verrous des fenêtres et le système d'alarme fonctionnent bien?
- Y a-t-il des traces de termites (dans un tel cas, faites appel à un expert si la maison vous intéresse. En effet, les termites constituent un véritable fléau dans certaines parties de l'Ontario).

- Le système de chauffage est-il ancien ou d'installation récente? Rappelez-vous que le chauffage au gaz naturel est encore le système le moins coûteux utilisé couramment. L'épaisseur de l'isolant utilisé dans la maison peut avoir un effet considérable sur vos frais de chauffage. Dans la mesure du possible, examinez la facture de chauffage de l'année précédente.
- Est-ce que le conduit de cheminée du foyer semble en bon état?

Les choses que vous ne pouvez pas voir

- L'isolant — Si la maison a été isolée récemment, demandez à consulter les factures. Demandez à l'agent quelle quantité d'isolant se trouve dans les murs et au plafond. Si possible, montez au grenier et vérifiez vous-même.
- Système électrique — Vous devrez vous assurer qu'il y a suffisamment de prises électriques dans chaque pièce pour satisfaire tous vos besoins. Vous devrez aussi vérifier l'état des fils électriques aux endroits où ils sont visibles (généralement au sous-sol ou dans la salle de buanderie) de façon à voir s'ils sont craquelés ou à nu. Si vous avez plusieurs appareils électroménagers, demandez si la maison a bien un service de 100 ampères. Si non, le système sera probablement insuffisant pour vos besoins.
- Plomberie — N'hésitez pas. Tirez la chasse d'eau des toilettes et tournez les robinets pour vous assurer que la pression est suffisante. Vérifiez les tuyaux dans le sous-sol pour voir s'il y a des fuites ou si les travaux de réparation ont été mal faits. Recherchez la présence de marques ou de taches d'eau sur le plancher.

Conservation de l'énergie

Les frais d'énergie devraient être tout aussi importants que les frais d'hypothèque ou de taxes foncières. Examinez soigneusement la maison pour voir combien il vous en coûterait pour économiser le plus possible d'énergie.

- Examinez les factures de chauffage de la maison pour les trois ou quatre dernières années;
- Inspectez bien la fournaise. Est-elle rouillée, ancienne ou sale? Les frais d'énergie peuvent être considérablement réduits si la fournaise est bien entretenue ou si elle est remplacée par une nouvelle;

- Si le système de chauffage est à air chaud, vérifiez l'ensemble de canalisation pour voir s'il est en bon état;
- Si vous visitez la maison en été, demandez au propriétaire de mettre le système de chauffage en marche pour voir s'il fonctionne silencieusement. Si non, le système risque d'être défectueux et devrait faire l'objet d'une vérification;
- Tout de suite après les frais de chauffage, les frais d'eau chaude contribuent largement aux coûts de l'énergie. Vérifiez si le chauffe-eau n'a pas besoin d'être remplacé. Les réservoirs neufs sont fournis avec un meilleur isolant pour réduire les pertes de chaleur;
- Vérifiez s'il y a bien des contre-fenêtres;
- Assurez-vous que les fenêtres et les portes sont bien ajustées sans être coincées et que les coupe-froid et toutes les parties mobiles sont en bon état;
- Vous devriez avoir au moins sept pouces d'isolant au grenier pour éviter les pertes de chaleur.

La conservation de l'énergie dans une maison neuve

Pendant la construction d'une maison neuve, vérifiez fréquemment les travaux pour vous assurer que le constructeur incorpore bien dans la maison des caractéristiques qui vous permettront d'économiser l'énergie. Vérifiez surtout les points suivants:

- Les planchers au-dessus des espaces non chauffés tels que les garages devront être isolés;
- Les espaces entre les encadrements et les colombages sur les fenêtres et les portes doivent être scellés à l'aide d'un isolant;
- L'isolant du grenier doit être bien ajusté et bien tassé entre les solives; et
- Si les appareils électroménagers sont fournis avec la maison, on devra s'assurer que le constructeur utilise les modèles les plus efficaces possibles en ce qui concerne l'énergie.

Si vous n'êtes pas certain

Si vous doutez de votre propre inspection, n'hésitez pas à faire appel à un expert. Vous pouvez trouver des inspecteurs professionnels en consultant les pages jaunes de votre annuaire téléphonique sous la rubrique "service d'inspection des habitations". Les inspecteurs demandent généralement \$200 environ pour une inspection et ils peuvent, dans la plupart des cas, vous fournir un rapport au bout de 72 heures.

3

Soumettez votre offre

Dans la plupart des villes, les courtiers en immeubles utilisent un contrat standard d'offre d'achat. Avec l'aide de l'agent d'immeubles ou de votre propre avocat, vous remplissez ce contrat en qualité d'acheteur. Vous n'êtes pas tenu d'utiliser cette formule car il n'existe aucune exigence légale à cet égard. Si vous préférez rédiger vous-même votre offre d'achat, vous avez le droit de le faire.

Ce document doit énumérer certains détails de base qui sont essentiels à la transaction comme le nom du propriétaire, le nom de l'acheteur éventuel, une description de la propriété, des détails sur le financement, le prix demandé par le vendeur, la date où la transaction d'achat sera complétée, la liste des éléments compris avec la propriété (appareils électroménagers, dispositifs d'éclairage, etc.), la teneur du financement qui doit être obtenu et la date à laquelle le vendeur doit répondre à l'offre. Même si ce n'est pas là une exigence légale, il serait sage de demander à votre avocat d'examiner votre offre d'achat avant de la soumettre au vendeur de la maison.

Si vous avez recours aux services d'un agent d'immeubles, c'est lui qui soumettra votre offre au vendeur qui pourra, à ce moment, l'accepter ou la rejeter. Si le vendeur ne rejette pas l'offre complètement, il pourra formuler une contre-offre dont l'agent vous exposera la teneur. Cette contre-offre aura pour effet de modifier certaines des conditions que vous avez formulées dans votre première offre d'achat. Si vous acceptez la contre-offre du vendeur en apposant vos initiales à côté des changements proposés, la vente est conclue. Le vendeur et vous pouvez formuler de telles offres et contre-offres jusqu'à ce que les deux parties parviennent à un accord ou jusqu'à ce que l'une des parties refuse de continuer les négociations.

Le dépôt

Quand votre offre sera acceptée, vous devrez probablement remettre au vendeur ou à son agent un dépôt dont le montant varie habituellement entre \$1 000 et \$2 000, mais qui peut être n'importe quelle somme du moment que le vendeur l'accepte. Le

courtier en immeubles pour lequel travaille l'agent conservera cette somme en fiducie. Si vous achetez la maison, ce dépôt sera déduit du montant du prix d'achat. Si l'offre est rejetée, votre chèque vous sera rendu. Si la transaction n'est pas conclue pour d'autres raisons, le remboursement de ce dépôt pourra donner lieu à un litige qui devra même, dans certains cas, être tranché par un tribunal, selon les responsabilités respectives des parties en cause. Pour cette raison, l'acheteur doit s'efforcer de faire le plus petit dépôt possible.

Soumettre une offre d'achat pour une maison neuve

Soumettre une offre d'achat pour une maison neuve implique les mêmes procédures que celles décrites précédemment sauf que vous pourrez négocier directement avec le constructeur au lieu de passer par l'intermédiaire d'un agent d'immeubles ou d'un courtier.

Date de signature

Dans votre offre d'achat, vous devez indiquer la date à laquelle vous avez l'intention de prendre possession de la maison si votre offre est acceptée. Cet élément peut, lui aussi, être négociable car le vendeur pourra vouloir compléter la vente à une date antérieure à celle où vous aimeriez prendre possession de la maison. Vous devez toujours prévoir une période d'au moins 30 jours entre la date de votre offre et la date de signature afin de permettre à votre avocat de disposer du temps nécessaire pour compléter les documents nécessaires à la transaction.

Est-il nécessaire de faire appel à un avocat?

Oui, vous devriez profiter des services d'un avocat. Une maison constitue généralement le plus gros achat que vous ferez dans votre vie et grâce à l'aide d'un avocat, la transaction pourra se faire sans ennuis. Vous pouvez faire l'achat sans recourir aux services d'un avocat, mais les transactions immobilières sont compliquées et si vous faites une erreur, c'est toute la transaction qui peut s'en trouver compromise et il pourra vous en coûter des milliers de dollars pour régler le problème. Par contre, si la transaction est annulée parce que votre avocat a fait une erreur, vous pouvez le poursuivre pour recouvrer le montant de vos frais plus des dommages-intérêts.

Dans la plupart des cas, c'est l'agent du vendeur ou le vendeur lui-même qui prépare l'offre d'achat et un acheteur prudent demandera à son avocat d'examiner l'offre avant de la signer et de la soumettre au vendeur.

Quel est le travail de l'avocat?

Votre avocat fera des recherches sur le titre de la propriété pour s'assurer que le vendeur la possède réellement et il authentifiera le titre pour vous. Il fera aussi des recherches pour vérifier si la maison est bien conforme aux arrêtés municipaux. C'est l'avocat du vendeur qui établit les dépenses payées d'avance par le vendeur, mais votre avocat en vérifiera l'exactitude. A la date de signature, votre avocat remettra votre argent et autres documents en échange du titre de la propriété et des clés de la maison. Il s'assurera aussi ce jour-là que l'acte est enregistré au(x) nom(s) de l'acheteur (des acheteurs) au bureau d'enregistrement des titres approprié.

Quelle somme devrais-je payer à l'avocat?

Lorsqu'il s'agit de transactions immobilières, les avocats déterminent leurs honoraires de deux manières: soit en demandant un tarif uniforme, soit en fixant un pourcentage du prix de vente de la propriété. En plus des honoraires, vous devrez défrayer les débours qui comprennent généralement les frais encourus pour la recherche sur le titre et l'enregistrement des documents, le coût des photocopies et les autres dépenses découlant de la transaction.

En moyenne, la facture que vous devez payer pour couvrir les honoraires, les débours et la taxe sur les transferts de terrains est de l'ordre de \$1 000 à \$2 000.

N'oubliez pas que vous pouvez discuter le montant des honoraires avec votre avocat. Vous devez être prêt à payer le montant total de la facture à la date de la signature.

Remise des clés

Selon les accords de financement, votre avocat vous contactera quelques jours avant la date de signature pour vous demander un chèque visé couvrant le solde de l'acompte ou le solde du prix de vente.

Certains avocats demandent que leurs honoraires, les débours, la taxe de transfert de terrains et toute taxe provinciale de vente applicable soient inclus dans le montant du chèque. Si votre avocat procède

ainsi, il déposera le chèque dans un compte en fiducie et paiera le vendeur et la taxe de transfert de terrains à même ce compte. A la date de signature, votre seul rôle dans la transaction sera d'obtenir les clés de la maison des mains de votre avocat. Vous recevrez une copie de l'acte quelques jours après.

4

Le financement qu'il vous faut

Hypothèques

L'hypothèque est un emprunt effectué pour acheter une maison. En échange de la somme empruntée, l'emprunteur (appelé le débiteur) promet au prêteur (appelé le créancier hypothécaire) de rembourser le prêt et il donne au créancier hypothécaire, en garantie de l'acquittement de cette obligation, un droit sur la maison achetée.

Si l'emprunteur se trouve dans l'impossibilité de rembourser le prêt, le prêteur peut réclamer le titre de propriété.



Diverses variantes

- (a) Quand vous achetez une maison hypothéquée, vous assumez automatiquement la responsabilité de faire les paiements hypothécaires. Il n'y aura pas de transfert de document hypothécaire en votre nom, mais vous échangerez vraisemblablement de la correspondance avec le créancier hypothécaire au sujet du solde en suspens et du mode de remboursement. Vous pourrez aussi avoir à rendre visite au créancier hypothécaire pour discuter de votre capacité financière en ce qui concerne les paiements. (Voir les renseignements supplémentaires à la page 21.)

Quand vous envisagez d'acheter une propriété, vérifiez bien si l'hypothèque a un privilège de remboursement anticipé. Dans certains cas, vous serez obligé de garder une hypothèque pendant tout son terme et si le taux d'intérêt est élevé, cela peut s'avérer onéreux.

Le contraire est aussi possible. Le taux de l'hypothèque peut être inférieur au taux d'intérêt hypothécaire en vigueur et cela pourrait vous économiser pas mal d'argent.

- (b) L'acheteur peut prendre les mesures requises pour obtenir lui-même son propre financement. Dans ce cas, l'acheteur devra payer la maison au



comptant (avec ses fonds personnels plus des sommes empruntées) et il commencera ensuite à rembourser l'hypothèque conformément au calendrier de remboursements mensuels négocié entre l'acheteur et le créancier hypothécaire. Si vous devez prendre les dispositions requises pour obtenir une hypothèque, assurez-vous de formuler une offre conditionnelle à votre possibilité de trouver un moyen de financement acceptable.

- (c) Dans certains cas, le vendeur de la maison sera un créancier hypothécaire. Dans ce cas, les clauses de l'hypothèque peuvent être négociées entre l'acheteur et le vendeur. L'acheteur versera ses paiements au vendeur.

Deuxièmes hypothèques

Lorsque l'acheteur ne possède pas la somme requise pour verser un acompte couvrant la différence entre le prix de vente et l'hypothèque déjà existante, il peut obtenir une deuxième hypothèque. Le créancier hypothécaire qui consent la deuxième hypothèque s'inscrit en second rang après le créancier hypothécaire détenteur de la première hypothèque, s'il devient nécessaire de recouvrer les sommes prêtées parce que l'emprunteur est incapable de respecter ses engagements de paiement. Par conséquent, le taux d'intérêt pour les deuxièmes hypothèques est plus élevé que celui des premières hypothèques.

Attention: Des différences minimales du taux d'intérêt hypothécaire se traduisent par une différence égale à des milliers de dollars lorsque l'on calcule le montant total que vous payez finalement pour l'ensemble de votre hypothèque . . . renseignez-vous afin d'obtenir les meilleures conditions possibles.

Amortissement/échéance

La période d'**amortissement** d'une hypothèque est l'espace de temps sur lequel les paiements réguliers (habituellement des mensualités) ont été calculés pour qu'à l'expiration de ladite période l'hypothèque soit entièrement remboursée. Généralement, une période d'amortissement est de 25 ans, mais vous pouvez négocier cette question avec votre créancier hypothécaire.

Le **terme** d'une hypothèque est la période pendant laquelle le créancier hypothécaire vous prête l'argent. Un terme normal d'hypothèque dure cinq ans, période pendant laquelle le taux d'intérêt est normalement fixe. Pourtant, en raison des conditions actuelles du marché, certains créanciers hypothé-

caires se réservent le droit de modifier le taux d'intérêt pendant le terme de l'hypothèque.

A la fin de chaque terme, le solde du principal et l'intérêt couru sur l'hypothèque deviennent exigibles. Si vous ne pouvez pas rembourser toute l'hypothèque à ce moment là, vous discuterez probablement avec votre créancier des conditions de renouvellement de votre emprunt. A la fin du terme, vous pouvez trouver un autre créancier hypothécaire, mais cela vous coûtera probablement des frais d'administration supplémentaires; vous devrez donc soigneusement étudier la question avant de changer de créancier hypothécaire.

Privilèges de remboursement anticipé

Les prêteurs hypothécaires offrent diverses clauses de remboursement anticipé de l'hypothèque. Ces privilèges vous permettent de verser un montant forfaitaire sur le principal, réduisant ainsi le montant total de vos frais d'intérêt. N'oubliez pas de vous informer auprès de votre créancier hypothécaire au sujet de ces privilèges lorsque vous soumettrez votre demande d'hypothèque; demandez-leur également si des frais vous seront imposés lorsque vous profiterez de ces avantages.

Renseignements additionnels

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des prêts hypothécaires, vous pouvez écrire au responsable des prêts de votre banque ou de votre coopérative de crédit, de votre compagnie de fiducie, de prêt ou d'assurance.

Si vous désirez des renseignements sur l'assistance disponible en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, adressez-vous à votre succursale de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Vous en trouverez le numéro de téléphone dans votre annuaire, sous la rubrique Gouvernement du Canada (logement) ou écrivez à l'adresse suivante:

Société canadienne d'hypothèques et de logement
Chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Protection de l'acheteur

Maisons neuves

Tous les constructeurs de maisons neuves en Ontario doivent être enregistrés en vertu du Régime de garanties des nouveaux logements de l'Ontario qui permet à l'acheteur de bénéficier d'une protection pendant cinq ans contre tout défaut majeur d'ordre structurel, jusqu'à concurrence de \$20 000. Vous devriez vérifier auprès du personnel responsable de l'administration du Régime de garanties des nouveaux logements de l'Ontario (voir l'adresse à la page 7) afin de vous assurer que votre constructeur est enregistré.

Prenez note du numéro d'enregistrement du constructeur ainsi que du numéro d'inscription de la maison. Lorsque vous soumettez votre offre d'achat, demandez des reçus pour toutes les sommes données au constructeur et conservez des copies de tous les chèques payés.

À la date de signature, vous devez inspecter la maison et, si vous êtes d'accord pour reconnaître qu'elle est dans un état satisfaisant, vous signerez un certificat confirmant la prise de possession et la conclusion de la transaction. Vous devez faire mention de toute insuffisance et de tout élément incomplet. Demandez au constructeur d'inscrire la date à laquelle ces travaux encore inachevés seront terminés.

Au cours de la première année, toutes les déficiences dues aux matériaux ou à un vice de construction, seront corrigées sans que vous ayez à en assumer les frais. Si le constructeur refuse de collaborer à cet égard, vous pourrez demander au personnel chargé de l'application du Régime de garanties des nouveaux logements d'agir en qualité de médiateur.

Si cette procédure ne vous permet pas d'obtenir satisfaction, vous pourrez verser une somme de \$50 au Régime de garanties des nouveaux logements pour obtenir l'inspection de votre maison; cette somme sera remboursable si votre plainte est justifiée. Un conciliateur prendra une décision au cours des 14 jours suivants. Cette décision pourra également être portée en appel devant les tribunaux.

Au cours des quatre prochaines années, tous les problèmes pouvant survenir devront être soumis à votre bureau local du Régime de garanties des nouveaux logements et non pas au constructeur.

Habitations neuves en copropriété

Dans le cas des habitations neuves en copropriété, le propriétaire bénéficie d'une garantie couvrant les vices de construction de l'unité et la corporation qui administre la copropriété d'une garantie couvrant les éléments partagés en commun.

La loi de l'Ontario sur les habitations en copropriété (The Condominium Act) assure une protection additionnelle aux acheteurs d'habitations en copropriété, comprenant entre autres une période de 10 jours au cours de laquelle vous pouvez retirer votre offre d'achat et les documents personnels utilisés pour la divulgation de renseignements financiers.

Comme il s'agit là d'une formule relativement nouvelle et complexe d'accès à la propriété, les personnes qui s'intéressent à l'achat d'une habitation en copropriété devraient s'adresser à Condominium Ontario, organisme sans but lucratif chargé d'administrer cette loi. On peut les rejoindre à l'adresse suivante:

Condominium Ontario
44 ouest, avenue Eglinton, Bureau 706
Toronto (Ontario) M4R 1A1
(416) 482-6636



Maisons revendues

Certains courtiers en immeubles et certaines compagnies d'assurance de l'Ontario offrent un régime de protection de l'acheteur afin de protéger la famille

qui achète une maison ou une habitation en copropriété, autrement qu'à l'état neuf, contre les risques de frais de réparation considérables et imprévus après avoir emménagé dans leur nouvelle demeure.

Les clauses et le coût de ces régimes de protection diffèrent d'une firme à l'autre et il faut les étudier avec minutie.

En général, le régime offert par la plupart des compagnies couvre une période d'un an et s'applique aux défauts importants d'ordre structurel, à la tuyauterie, au système de chauffage et au système électrique. Certaines garanties couvrent également la cuisinière, le four, le four à micro-ondes encastré, le lave-vaisselle, le broyeur à déchets, le dispositif électrique pour l'ouverture de la porte de garage, le réfrigérateur, le congélateur, la laveuse et la sécheuse, pourvu que ces appareils soient compris dans le prix d'achat.

Le coût de ce régime de protection de l'acheteur sera d'environ \$150 par année pour une maison, \$100 pour une habitation en copropriété et \$75 pour un appartement en copropriété.

Ce régime pourrait compléter utilement l'assurance qui couvre déjà votre maison mais il ne saurait la remplacer. En effet un tel régime ne couvre pas les risques d'incendie, vol et dommages causés par les intempéries, comme c'est le cas pour une police d'assurance ordinaire.

Agents immobiliers

Les agents d'affaires et les agents immobiliers sont enregistrés auprès du ministère de la Consommation et du Commerce de l'Ontario. S'il vous arrive de rencontrer des problèmes, adressez-vous au:

Registraire des agents d'affaires et agents
immobiliers

Ministère de la Consommation et du Commerce de
l'Ontario

555, rue Yonge

Toronto (Ontario) M7A 2H6

(416) 963-0406

Réponses à quelques questions

1. Un constructeur vient d'accepter mon offre d'achat et je veux reprendre l'hypothèque qu'il a contractée. A quoi cela m'engage-t-il?

Le fait que le constructeur accepte votre offre signifie qu'il a conclu un contrat pour vous vendre la maison et que vous vous êtes engagé à l'acheter. Vos obligations dépendent alors des conditions de l'offre d'achat.

Souvent l'offre comporte une condition selon laquelle le créancier hypothécaire du vendeur a le choix d'accepter ou de refuser l'acheteur mais il est aussi possible que l'offre ne comporte pas ce genre de condition. Dans le premier cas, si le créancier hypothécaire n'accepte pas l'acheteur, le vendeur peut également effectuer quand même la transaction avec l'acheteur qui devra obtenir lui même une hypothèque.

2. Je veux acheter une maison au constructeur et reprendre l'hypothèque qu'il a obtenue. Comme dois-je m'y prendre?

Quand vous avez signé l'offre d'achat, on vous a peut-être aussi demandé de signer une demande d'approbation pour l'hypothèque. Le constructeur a envoyé cette demande avec une lettre confirmant votre mise de fonds et une autre confirmant votre salaire au créancier hypothécaire.

La compagnie de prêts hypothécaires voudra peut-être vous voir pour discuter de votre demande et vous devrez probablement l'autoriser à effectuer une vérification de votre solvabilité. Les détails de cette vérification restent confidentiels dans la compagnie de prêts hypothécaires.

3. Qu'est-ce qu'une lettre confirmant ma mise de fonds?

Lorsque vous avez soumis votre offre d'achat, vous avez versé un dépôt. Additionnez le montant de ce dépôt et la valeur totale de votre hypothèque; soustrayez ensuite ce total du prix de vente de la maison et le résultat obtenu correspondra au solde du versement initial que vous devrez payer.

Par exemple, si votre maison coûte \$60 000, que vous obtenez une hypothèque de \$45 000 et que votre dépôt était de \$2 000, le solde du versement initial que vous devrez verser est de $\$60\,000 - (\$45\,000 + \$2\,000) = \$13\,000$.

Le total de votre dépôt et du solde du versement initial (\$2 000 + \$13 000 dans notre exemple) constitue votre mise de fonds dans la maison.

La compagnie de prêts hypothécaires vous demandera de fournir un relevé préparé par votre banque ou votre coopérative de crédit confirmant que vous possédez des fonds suffisants pour payer le solde du versement initial. Ce relevé financier constitue ce que l'on appelle une lettre confirmant votre mise de fonds.

4. Qu'est-ce qu'une lettre confirmant le salaire?

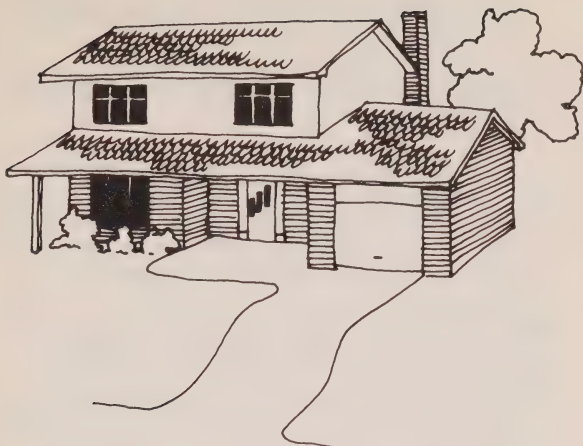
Le prêteur hypothécaire tient à savoir si vous serez en mesure d'effectuer les versements requis pour rembourser le prêt et, à cet effet, il vous demandera de fournir une lettre préparée par votre employeur déclarant le montant de votre salaire annuel. Si vous travaillez à votre propre compte, le prêteur hypothécaire vous demandera de lui remettre une copie de votre plus récente déclaration d'impôt.

5. Je viens tout juste d'acheter une maison offerte en revente et j'ai l'intention d'assumer l'hypothèque du vendeur. Est-ce que je devrai fournir une lettre confirmant ma mise de fonds et une lettre confirmant mon salaire à la compagnie de prêts hypothécaires?

Habituellement non, mais vous devriez être prêt à une telle éventualité.

6. Combien de temps faut-il attendre avant d'obtenir l'approbation d'une nouvelle hypothèque?

2 à 3 semaines en général, pourvu que vous fournissiez rapidement tous les documents nécessaires.



7. Est-ce que j'obtiendrai le remboursement de mon dépôt si la compagnie de prêts hypothécaires refuse ma demande?

Oui, pourvu que votre offre ait été soumise sous réserve de votre possibilité d'obtenir le financement requis; autrement, vous pourriez avoir des ennuis.

8. Comment puis-je trouver un avocat spécialisé dans les transactions immobilières?

Parlez-en à vos amis qui viennent d'acheter une maison et demandez-leur de vous recommander quelqu'un ou consultez les pages jaunes sous la rubrique "avocats".

9. Dois-je retenir les services d'un avocat qui travaille également pour le constructeur ou le courtier en immeubles qui vend la maison?

Non, car si un problème surgit au cours de la transaction, l'avocat sera dans l'impossibilité de représenter les deux parties en désaccord.

10. Que puis-je faire si la facture de mon avocat me semble trop élevée?

Vous pouvez porter la décision en appel devant une personne appelée le juge taxateur. Il existe un juge taxateur dans chacun des tribunaux de comté de la province. Votre plainte sera acceptée uniquement si vous portez appel au cours des 30 jours suivant la réception de la facture de l'avocat. Pour un montant peu élevé, le juge taxateur

entendra votre déclaration ainsi que les explications de l'avocat et déterminera les honoraires qui lui semblent équitables.

11. Est-il nécessaire que les deux conjoints signent l'offre d'achat?

Non. Un seul nom est suffisant. Cependant, si la maison doit appartenir conjointement aux deux personnes, vous pouvez éviter d'autres frais de préparation de documents nécessaires en faisant signer l'offre par les deux conjoints.

12. Je désire être copropriétaire de la maison avec mon conjoint. Comment faut-il procéder?

Il existe deux types d'arrangement permettant à deux personnes ou plus de posséder une même propriété:

- (a) Possession indivise: Dans le cadre de cet arrangement, chaque personne détient une part égale de la propriété, sans égard à la teneur de sa contribution lors de l'achat. Lors du décès de l'une des parties, la part appartenant à cette personne passe d'office à l'autre personne et ne peut être cédée à aucune autre personne par testament.
- (b) Possession en commun: Dans le cadre de cet arrangement, il n'est pas nécessaire que la propriété soit divisée en parts égales entre les personnes et tout propriétaire individuel peut vendre ou céder sa part à qui que ce soit, sous réserve des restrictions pouvant être contenues dans l'acte de vente.

Consultez un avocat au sujet de ces types de possession afin de choisir l'arrangement qui correspond le mieux à vos besoins.

13. Est-il nécessaire d'assurer ma résidence?

Oui. Le créancier hypothécaire vous demandera de souscrire un montant d'assurance au moins suffisant pour couvrir le montant exigible de l'hypothèque et il préférera une assurance couvrant la valeur actuelle de la maison. Cette assurance doit entrer en vigueur à la date d'effet de l'acte.

Il serait également sage d'étudier les possibilités de souscrire une assurance-vie couvrant l'hypothèque en cas de décès prématuré du soutien de famille. Vous pouvez consulter à ce sujet un

agent d'assurance ou votre créancier hypothécaire.

14. Quelles répercussions la loi sur la réforme du droit familial a-t-elle entraînées sur les façons de disposer de la propriété au moment d'un divorce?

Avant l'adoption de la loi de 1978 sur la réforme du droit familial, la propriété était remise au moment du divorce à celui des conjoints qui en avait payé le prix.

La nouvelle loi adopte plutôt le concept d'actif familial. Cela signifie que les possessions du couple sont partagées également entre les conjoints lorsqu'il y a dissolution du mariage.

Cependant, un tribunal pourra ordonner une répartition inégale de l'actif entre les conjoints, en faveur de l'époux ou de l'épouse, afin de leur assurer un traitement équitable.

15. L'offre d'achat est-elle un document légal qui me crée des obligations?

Oui. Toutes les dispositions de l'offre lient légalement les deux parties qui doivent, à moins de convenir mutuellement de les modifier, faire ce à quoi elles se sont engagées. Les promesses verbales n'ont aucune force, tout doit être écrit dans le contrat.

16. Quel délai minimum dois-je mettre sur mon offre d'achat?

L'acheteur devrait mettre le délai le plus court sur l'offre. Un délai moyen varie entre 24 et 48 heures. Le vendeur voudra obtenir le plus long délai possible afin de pouvoir obtenir d'autres offres avant de se décider sur la vôtre. Habituellement, c'est le vendeur qui détermine le délai, mais on peut le négocier.

Quelques termes propres aux transactions immobilières

Acte de vente — Un document légal transférant le titre de propriété d'un vendeur à un acheteur.

Convention d'achat et de vente — Un contrat qui lie les parties dans lequel l'acheteur accepte d'acheter et le vendeur accepte de vendre une propriété conformément à des clauses et conditions spécifiques.

Courtier en immeubles — Une personne qui possède l'autorisation requise pour vendre des propriétés immobilières au nom d'autres personnes en échange d'une commission. Le courtier emploie habituellement un personnel de vente dont le salaire est payé à partir des commissions payées au courtier par le vendeur de la maison.

Date de signature — Jour spécifié sur la convention d'achat et de vente où l'acheteur acquiert le droit de propriété. Ce jour-là, votre avocat remet le montant du prix d'achat et les autres paiements en échange du titre de la propriété. C'est aussi le jour où l'intérêt hypothécaire, l'assurance, les impôts payés d'avance et autres dépenses semblables sont ajustés au crédit de l'acheteur pour ce qu'il aura à payer ou du vendeur pour ce qu'il a payé.

Dépôt — Une somme d'un montant précis devant être payée au moment de la signature de la convention d'achat et de vente.

Hypothèque — La somme empruntée pour acheter une propriété. Ce montant est réduit par des versements réguliers comprenant habituellement le remboursement du principal, des intérêts et des taxes.

Hypothèque non remboursable par anticipation — Une hypothèque qui ne peut pas être remboursée plus tôt que prévu sans le consentement mutuel des parties. Dans certains cas, une pénalité peut être exigée si vous voulez rembourser l'hypothèque avant la fin de son terme. Dans d'autres cas, si le taux d'intérêt est inférieur au taux en vigueur, le

créancier hypothécaire sera peut-être heureux de vous laisser rembourser l'hypothèque sans pénalité.

Hypothèque remboursable par anticipation — Une hypothèque qui peut être remboursée ou refinancée avant la date d'échéance fixée à l'origine, généralement sous réserve de certaines conditions relatives au remboursement anticipé.

Inscription — Une propriété que le courtier est autorisé à vendre.

Intérêts — Il s'agit d'un montant égal à un pourcentage du prêt hypothécaire, correspondant aux frais imposés pour obtenir le principal emprunté.

Principal — Solde de l'hypothèque grevant la propriété, ne comprenant ni l'intérêt ni les autres frais en suspens.

Privilèges de remboursement anticipé — Privilèges rattachés à une hypothèque remboursable par anticipation permettant, sous réserve de certaines conditions, de rembourser ou de refinancer l'hypothèque avant la date d'échéance fixée à l'origine.

Refinancement — A la date d'échéance ou lorsque les conditions relatives au remboursement anticipé ont été respectées, de nouvelles dispositions de remboursement peuvent être conclues conformément au taux d'intérêt alors en vigueur.

Taxes payées à l'avance — Taxes payées par le précédent propriétaire pour une période se prolongeant au-delà de la date de signature.

Terme — La période pour laquelle le taux d'intérêt est établi ou à la fin de laquelle l'emprunt doit être remboursé.

8

Guide budgétaire

Revenu mensuel brut

Emprunteur

Conjoint (s'il y a lieu)

Total

Maximum mensuel pour le remboursement des dettes

Hypothèque

Taxes

Versements sur la voiture

Cartes de crédit

Remboursements des emprunts

Autres

Total

= 40% ou moins du revenu mensuel brut

Frais mensuels — services

Chauffage

Électricité

Eau

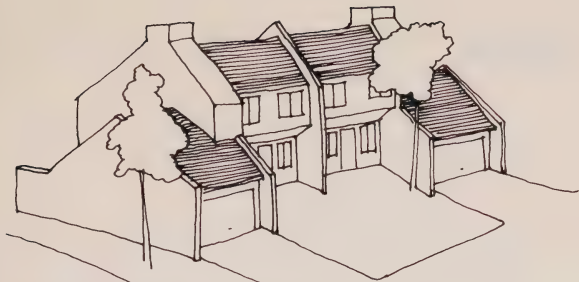
Téléphone

Câblo-distribution

Dépenses pour les services en commun
(copropriétés seulement)

Autres

Total



Maximum mensuel des frais de logement

Total des coûts des services

Remboursements hypothécaires

Taxes foncières

Assurance

Total

= 30% ou moins du revenu mensuel brut

Frais d'achat

Versement initial

Frais de déménagement

Frais juridiques et débours

Taxe sur les transferts de terrains

Assurance

Services publics

Frais pour trouver une hypothèque (s'il y a lieu)

Sous-total

Au choix:

Meubles et appareils ménagers
(plus la taxe de vente au détail
provinciale)

Décoration

Aménagement paysager

Réparations

Autres

Sous-total

Total

Notes:

Soyez un consommateur averti

Le ministère de la Consommation a publié un certain nombre d'autres brochures traitant de divers sujets d'intérêt pour le consommateur comme

- ☐ L'a, b, c de la réparation automobile
- ☐ Rénovation sans déception
- ☐ L'assurance...vous ne pouvez pas prendre le volant sans elle
- ☐ Les détecteurs de fumée
- ☐ Monter une petite entreprise
- ☐ Guide des services du Ministère
- ☐ Liste complète des publications

On peut obtenir des exemplaires de ces publications en personne au centre d'information du consommateur, 555, rue Yonge, Toronto (appels à frais virés au (416) 963-1111) ou aux bureaux des services au consommateur de Hamilton, London, Ottawa, Peterborough, Sudbury, Thunder Bay ou Windsor.

Pour faire des demandes directement par la poste, cochez les cases appropriées ci-dessus, remplissez la formule ci-dessous et envoyez-la au

Centre d'information du consommateur
Ministère de la Consommation et du Commerce
555, rue Yonge
Toronto (Ontario) M7A 2H6

Nom: _____

Adresse: _____
(no et rue) (app)

(Ville) (Prov.) (code postal)

Nous aimerions recevoir vos commentaires

Le ministère de la Consommation apprécie les observations et les suggestions qui lui sont faites sur son matériel d'information, ses programmes et les services qu'il offre au consommateur. C'est pour lui la meilleure façon de répondre aux besoins qui se font sentir dans les échanges commerciaux.



Ontario

Ministère de
la Consommation
et du
Commerce

2/81—10M

ISBN 0-7743-6141-7



3 1761 11469810 3